



PRAKTISCHE UND RECHTLICHE HINWEISE ZUR VERMIETUNG AN FLÜCHTLINGE

Die Hilfsbereitschaft der sächsischen Wohnungsgenossenschaften ist groß und zeigt sich auf unterschiedliche Art und Weise. Seit Beginn der Kriegshandlungen in der Ukraine steigt die Zahl der Flüchtlinge fast exponentiell. Auch in Sachsen sind mittlerweile viele Ukrainerinnen und Ukrainer angekommen und bereits bei einigen Mitgliedsgenossenschaften untergekommen.

Mit dieser Mitgliederinformation möchten wir Ihnen zwei Übersichten an die Hand geben. Zunächst finden Sie eine Übersicht zum Thema **„Ankommen in Deutschland“ (Anlage 1)**, in der die Bestimmungen zur Einreise, zur Registration/Aufenthalt und zu den Sozialleistungen an Geflüchtete aufgearbeitet sind.

Eine weitere Übersicht **„Schritt für Schritt Vermietung von Wohnungen“ (Anlage 2)** gibt Ihnen Auskunft, wie eine Vermietung an Flüchtlinge ablaufen kann. Dazu haben wir die Übersicht zweigeteilt: Auf der linken Seite ist der Weg beschrieben, wenn die Anmietung durch eine Kommune erfolgt. Auf der rechten Seite ist dargestellt, wie die Anmietung durch den Flüchtling mit einem direkten Mietverhältnis selbst erfolgt. Diese Zusammenstellung basiert u. a. aufgrund von ersten praktischen Erkenntnissen, die bereits in sächsischen Wohnungsgenossenschaften bei der Vermietung von Wohnungen an ukrainische Flüchtlinge entstanden sind.

Am Ende erhalten Sie weitere aktuelle Informationen, beispielsweise zu einer **kostenlosen Rechtsberatung für Flüchtlinge** und einer behördlichen **Warnung zum Einsatz des Virenschutzes des russischen Herstellers Kaspersky**.

Bei Fragen, die sich aus der Umsetzung ergeben, stehen Ihnen je nach Fachgebiet unsere Referenten Alexandra Brylok, Juliane Walter, Marlene Top sowie Sven Winkler gern zur Verfügung.

Wesentliche Inhalte

1. Schritt für Schritt: Ankommen in Deutschland

Das Ankommen kann sich je nach kommunaler Organisation bzw. Entscheidung vor Ort unterscheiden. Einige Kommunen haben beispielsweise Ankunftscentren eingerichtet, an denen alle relevanten Behörden gebündelt vor Ort sind. Einen Überblick hierzu erhalten Sie als Anlage 1.

Einreise

Einreise ohne biometrischen Pass auf Grundlage der Ukraine-Aufenthalts-Übergangsverordnung

Einreise von ukrainischen Staatsangehörigen mit biometrischen Pass

Registration/ Aufenthalt

Registriert heißt: Es werden Personalien aufgenommen sowie Fingerabdrücke und Fotos gespeichert.

Eine Registrierung ist nicht sofort notwendig, da Geflüchtete sich auf Grundlage der Ukraine-Aufenthalts-Übergangsverordnung rechtmäßig in Deutschland aufhalten können.

Personen, die im Rahmen der visafreien Einreise keine Leistungen benötigen, werden erst registriert, wenn sie den Titel nach § 24 Aufenthaltsgesetz bei der zuständigen Ausländerbehörde beantragen.

Anspruch: Aufenthaltserlaubnis zum vorübergehenden Schutz nach § 24 Aufenthaltsgesetz

Fristen: Die Aufenthaltserlaubnis ist nicht sofort zu beantragen, aber rechtzeitig vor dem 23.05.2022. D. h. die Antragsstellung bei der zuständigen Ausländerbehörde zur Erteilung eines Aufenthaltstitels nach § 24 AufenthG muss bis zum 23.05.2022 erfolgt sein. Früher, wenn beispielsweise finanzielle Unterstützung notwendig ist.

Anspruch: Visumsfreier Kurzaufenthalt bis zu 90 Tage

Auch ukrainische Staatsangehörige, die visumfrei für einen Kurzaufenthalt nach Deutschland eingereist sind, können eine Aufenthaltserlaubnis für einen weiteren Aufenthalt einholen bzw. wenn Leistungen aufgrund von Hilfsbedürftigkeit notwendig sind, da mit dem Aufenthaltstitel nach § 24 AufenthG grundsätzliche Frage des Zugangs zu Gesundheitssystem und zu sozialen Grundleistungen geregelt sind.

Zuständig: Ausländerbehörde am Wohnort bzw. Ort der Registration (Behördensuche über BAMF-NAVI - Behörden)
Nach einer Antragstellung ist ein Umzug möglich, wenn keine sogenannte Wohnsitzauflage mitgeteilt wurde.

Benötigte Unterlagen: insbesondere Pass

Hilfe vom Staat bei Bedürftigkeit

Anspruch: Als registrierter Geflüchteter bzw. mit Aufenthaltserlaubnis besteht im Falle von Hilfsbedürftigkeit Anspruch auf Unterstützungen nach Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Die Leistungen heißen Asylbewerberleistungen. Geflüchtete aus der Ukraine können diese auch beantragen und bekommen, wenn kein Asylantrag gestellt wird. In § 1 Abs. 3a) AsylbLG sind Geflüchtete mit Aufenthaltserlaubnis nach § 24 AufenthG explizit als Leistungsberechtigte genannt.

Zuständig: Sozialamt am Wohnort bzw. Ort der Registration
(Übersicht Sozialämter Sachsen | [Sozialaemter.com](https://www.sozialaemter.com))

Benötigte Unterlagen: Pass, Registrierungsbescheinigung oder Aufenthaltserlaubnis

Definition von Bedürftigkeit: Die Leistungen werden gemäß § 7 AsylbLG gewährt, wenn keine eigenen finanziellen Mittel zur Verfügung stehen (diese müssen vor Eintritt der Leistungen aufgebraucht werden) und diese auch nicht von Dritten, vor allem von Angehörigen, bereitgestellt werden können. Durch das zuständige Amt findet eine Bedürftigkeitsprüfung statt.

Existenzsichernde Grundleistungen: Bedarfssätze nach § 3a AsylbLG

Unterkunft: Übernahme der notwendigen und angemessenen Kosten für die Unterkunft

Erwerbstätigkeit: Diese muss von der Ausländerbehörde erlaubt werden. Personen mit einer Aufenthaltserlaubnis zum vorübergehenden Schutz in Deutschland können zudem Leistungen der Beratung und Vermittlung nach SGB III durch die Agenturen für Arbeit erhalten.

2. Schritt für Schritt: Vermietung von Wohnungen

Der Ablauf von der Idee bis zur konkreten Vermietung einer Wohnung ist recht unterschiedlich und hängt stark von den Aktivitäten der lokalen Stadt- bzw. Gemeindeverwaltungen, der Landratsämter und Sozialdienstleister ab. Nachfolgend möchten wir jedoch versuchen, einige Ansätze zusammenzustellen, die sich als hilfreich erwiesen haben. Die Hinweise sind dabei ganz praktischer Natur und sollen Genossenschaften aller Größe eine Annäherung an das Thema ermöglichen.

a) Vorbereitungen

Technisches Screening der Wohnungen

Es kann sinnvoll sein, bereits frühzeitig seinen Bestand zu durchleuchten. Dabei geht es vor allem um die Frage, welche Wohnungen bereits bezugsfertig sind, welche Wohnungen in kurzer Zeit hergerichtet werden können und welche Wohnungen erst umfangreich Instand zu setzen sind. Die Vorarbeit dient zum einen dazu, konkret Wohnungsangebote im Zeitverlauf darzustellen (z. B. in vier Wohnungen sofort verfügbar; sieben Wohnungen in zwei Wochen; weitere neun Wohnungen in sechs Wochen). Ferner kann die Liste zur Priorisierung der Handwerkerkapazitäten – sowohl eigener als auch auf dem Markt – dienen.

Netzwerk aufbauen

Es wurde relativ schnell deutlich, dass eine Wohnungsgenossenschaft die gesamte Kette der Unterbringung von Flüchtlingen eher selten vollständig abdecken kann. Dies beginnt bei der Beschaffung von Mobiliar und vor allem Haushaltsgegenständen und endet bei der sozialen Betreuung der neuen Mitbewohnerinnen und -bewohner. Deshalb empfiehlt es sich, bereits frühzeitig ein Netzwerk aufzubauen. An erster Stelle sind hier die Stadtverwaltung sowie Sozialdienstleister (Diakonie, Johanner, Caritas, etc.) zu nennen. Dabei sollten klare Verantwortlichkeiten festgelegt werden. Wichtig dabei ist es, neben den eigenen Angeboten auch Grenzen aufzuzeigen. So kann es sein, dass Sie Wohnungen schnell anbieten können, sie jedoch aktuell keine Küchen bekommen. Je detaillierter die Fähigkeiten kommuniziert werden, desto eher lassen sich Engpässe ggf. über Partner schließen. Auch werden so spätere Schwierigkeiten oder Streitigkeiten zwischen den Partnern vermieden. Letzteres kostet neben Kapazitäten vor allem Zeit.

Hauptverantwortliche in der Wohnungsgenossenschaft festlegen

Die Entwicklungen sind sehr dynamisch. Oft laufen zahlreiche Aktivitäten parallel und über verschiedene Ansprechpartner in der Wohnungsgenossenschaft. Um alle Informationen zu bündeln, empfehlen wir, einen Hauptverantwortlichen festzulegen. Hier sollten alle Informationen aus allen Abteilungen/Bereichen zusammenlaufen. Auch nach außen gegenüber den Partnern wäre es hilfreich, wenn Sie einen zentralen Ansprechpartner benennen könnten. In diesem Zusammenhang sollte auch über eine Vertretungsregelung nachgedacht werden und ein Stellvertreter benannt werden.

Ggf. Übermittlung von Kurzexposés/Angebotslisten an Landratsämter oder Stadtverwaltungen

Um möglichst schnell konkrete Unterlagen für Landratsämter oder Stadtverwaltungen zu erstellen, kann es sinnvoll sein, eine Liste mit den wichtigsten Eckpunkten der relevanten Wohnungen zusammenzustellen. Als zweckmäßig haben sich dabei folgende „Spalten“ erwiesen:

- Fortlaufende Nummer (zur schnellen Abstimmung mit den Partnern)
- Wohnungs-ID (zur internen Zuordnung in der Wohnungsgenossenschaft)
- Adresse (Straße, Hausnummer, ggf. Stadtteil oder PLZ bei größeren Städten)
- Lage der Wohnung/Geschoss (z. B. 1. OG links)
- Zimmerzahl
- Wohnfläche
- Nettokaltmiete absolut (z. B. 300 EUR)
- Nettokaltmiete spezifisch (z. B. 5 EUR/m²)
- Warmmiete (analog der Aufgliederung und Begrifflichkeiten für Kosten der Unterkunft (KdU))
- Genossenschaftsanteile
- bezugsfertig ab
- ggf. Ausstattungstatus
- Nicht zwingend erforderlich sind u. E. Grundrisse; ggf. können Mustergrundrisse angehängen werden oder die Liste um eine Spalte „Grundrisstyp“ ergänzt werden, der in der Anlage beispielhaft ergänzt wird (Bsp. „2 RW WBS70“, „3 RW Dürerviertel“ o. ä.). Hier gilt Effizienz vor Genauigkeit.

Bei der Meldung der Wohnungen über die vorhandenen Portale haben sich noch offene Fragen ergeben. Soweit die Genossenschaften allgemein mitteilen, dass Wohnungen zur Verfügung stehen, sollte diese Meldung nach diesseitiger Auffassung nicht verbindlich sein, so dass diese Wohnungen neben der kommunalen Verteilung auch direkt an Flüchtlinge vermietet werden können. Anderslautende Informationen z. B. der Stadt Dresden werden wir nochmals prüfen.

Vermietungsliste

Neben der Angebotsliste sollten Sie eine Liste der bereits bewohnten Wohnungen anfertigen, um bei Bedarf entsprechende Meldungen an Koordinierungsstellen vornehmen zu können. Dabei kann die vorgenannte Liste (Kurzexposé/Angebotsliste) als Grundlage dienen. Neben den Stammdaten sollte die Liste folgende Daten erhalten:

- Bezugsdatum
- Anzahl der Nutzer in der Wohnung, ggf. unterteilt nach Erwachsenen und Kindern
- Offener Saldo Geschäftsguthaben
- ggf. weitere Besonderheiten wie „Abtretungserklärungen vorhanden“



3. Weitere aktuelle Informationen

a) Ukraine-Aufenthalts-Übergangsverordnung

Am 9. März 2022 ist die sog. Ukraine-Aufenthalts-Übergangsverordnung des Bundesministeriums des Innern und für Heimat in Kraft getreten. Ukrainische Staatsangehörige und andere Drittstaatsangehörige können folglich auch ohne biometrischen Pass, ohne Visum oder anderen Aufenthaltstitel rechtmäßig nach Deutschland einreisen und sich hier aufhalten. Sie erhalten die Möglichkeit, erst nach der Einreise den erforderlichen Aufenthaltstitel nach § 24 Aufenthaltsgesetz einzuholen. Dies gilt bis zum Außerkrafttreten der Verordnung (die vorerst bis zum 23.05.2022 befristet ist) und auch für Einreisen, die vor dem Inkrafttreten erfolgt sind.

b) Kostenfreie Rechtsberatung für Geflüchtete

Die Refugee Law Clinic Dresden, eine studentische Initiative, wird vom Zentrum für Integrationsstudien und dem Zentrum für Internationale Studien (beide TU Dresden) getragen. Sie bietet kostenfreie Rechtsberatung für Geflüchtete an. Die Beratungsangebote zum Asyl- und Aufenthaltsrecht stehen allen Flüchtlingen offen, derzeit insbesondere auch für Menschen aus der Ukraine. Gefördert wird die Refugee Law Clinic bereits seit Herbst 2021 durch das Sächsische Staatsministerium der Justiz und für Demokratie, Europa und Gleichstellung (SMJusDEG). Das Modellprojekt läuft noch bis Ende 2022. Eine Fortführung ist fest geplant.

Hintergrund:

Die Refugee Law Clinic Dresden bildet jedes Jahr 30 bis 40 Studierende aller Dresdner Hochschulen in der ehrenamtlichen Rechtsberatung aus. In einer einjährigen Schulung eignen sich die Studierenden verschiedener Fachrichtungen Kenntnisse zum Asyl- und Aufenthaltsrecht an. Dieses Wissen kommt dann Geflüchteten, aber auch internationalen Studierenden und ausländischen Fachkräften zugute. Die Refugee Law Clinic Dresden berät in sechs Beratungsstellen in ganz Dresden und bietet zudem eine Online-Beratung über Zoom an.

c) Warnung zur russischen Virenschutz-Software Kaspersky

Das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) warnt vor der Verwendung der Virenschutz-Software des russischen Herstellers Kaspersky. Die Software dieses Anbieters soll durch alternative Produkte ersetzt werden, riet das BSI. Weitere Informationen finden Sie dazu in der Pressemitteilung des BSI: [BSI - Presse - BSI warnt vor dem Einsatz von Kaspersky-Virenschutzprodukten \(bund.de\)](#)

Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.